MANUAL DEL PROPIETARIO

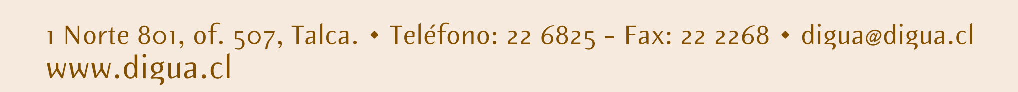
Departamentos







Construcción y Venta
Inmobiliaria Constructora Digua S.A.

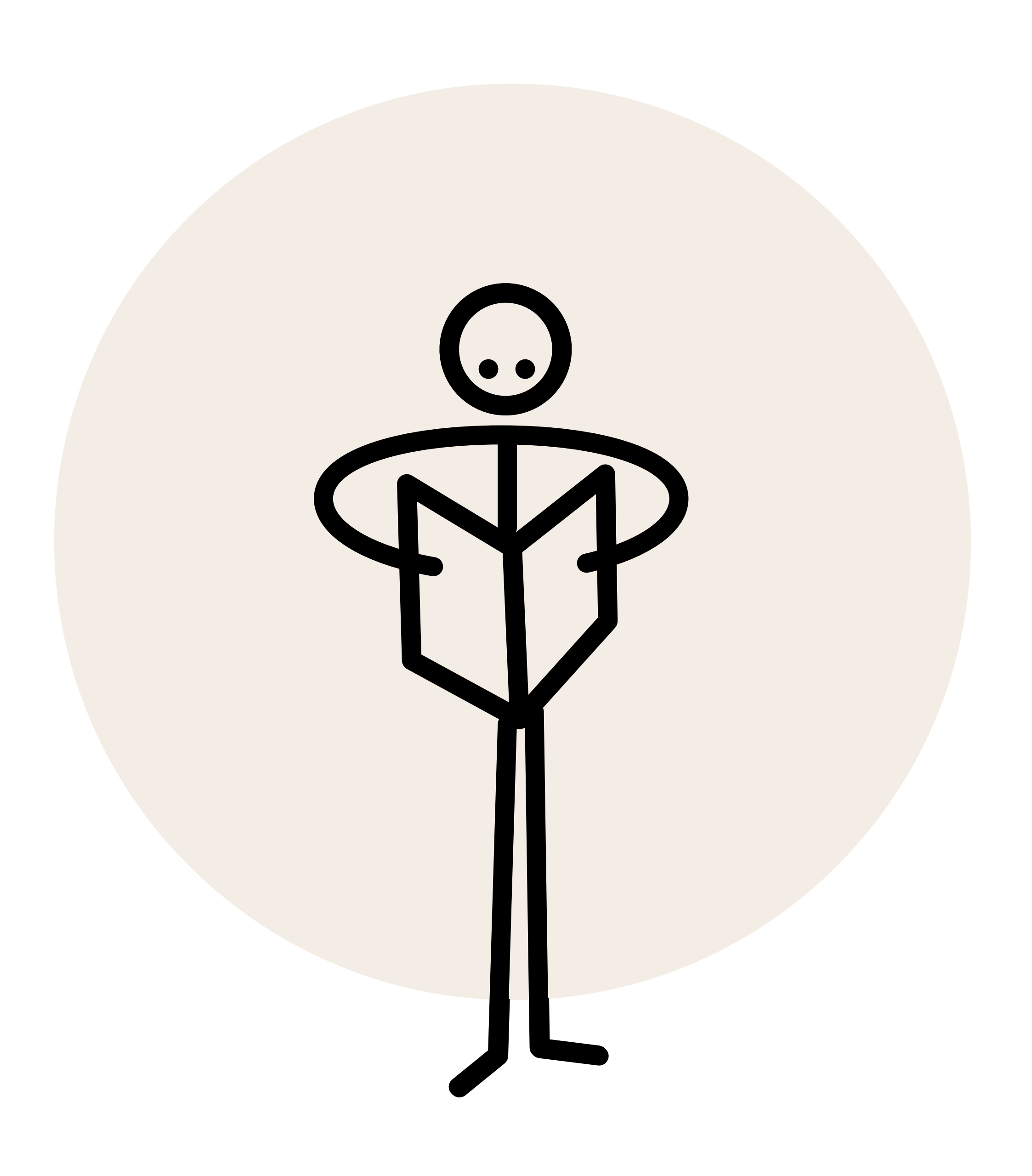

1 Norte 801, of. 507, Talca. • Teléfono: 22 6825 - Fax: 22 2268 • digua@digua.cl
www.digua.cl

MANUAL DEL PROPIETARIO

Departamentos

Revisión C





Índice

Introducción 5

Preguntas Frecuentes 6

Espacios Comunes 7

Mantenciones de elementos interiores 8

- Revestimientos de piso 8
- Revestimientos de muro 10
- Puertas y ventanas 12

Mantención de elementos exteriores 13

- Terrazas 13
- Instalaciones 14
- Corrientes Débiles 14
- Instalaciones Sanitarias 14
- Instalación Eléctrica 15
- Instalaciones de gas 16
- Calefacción 16

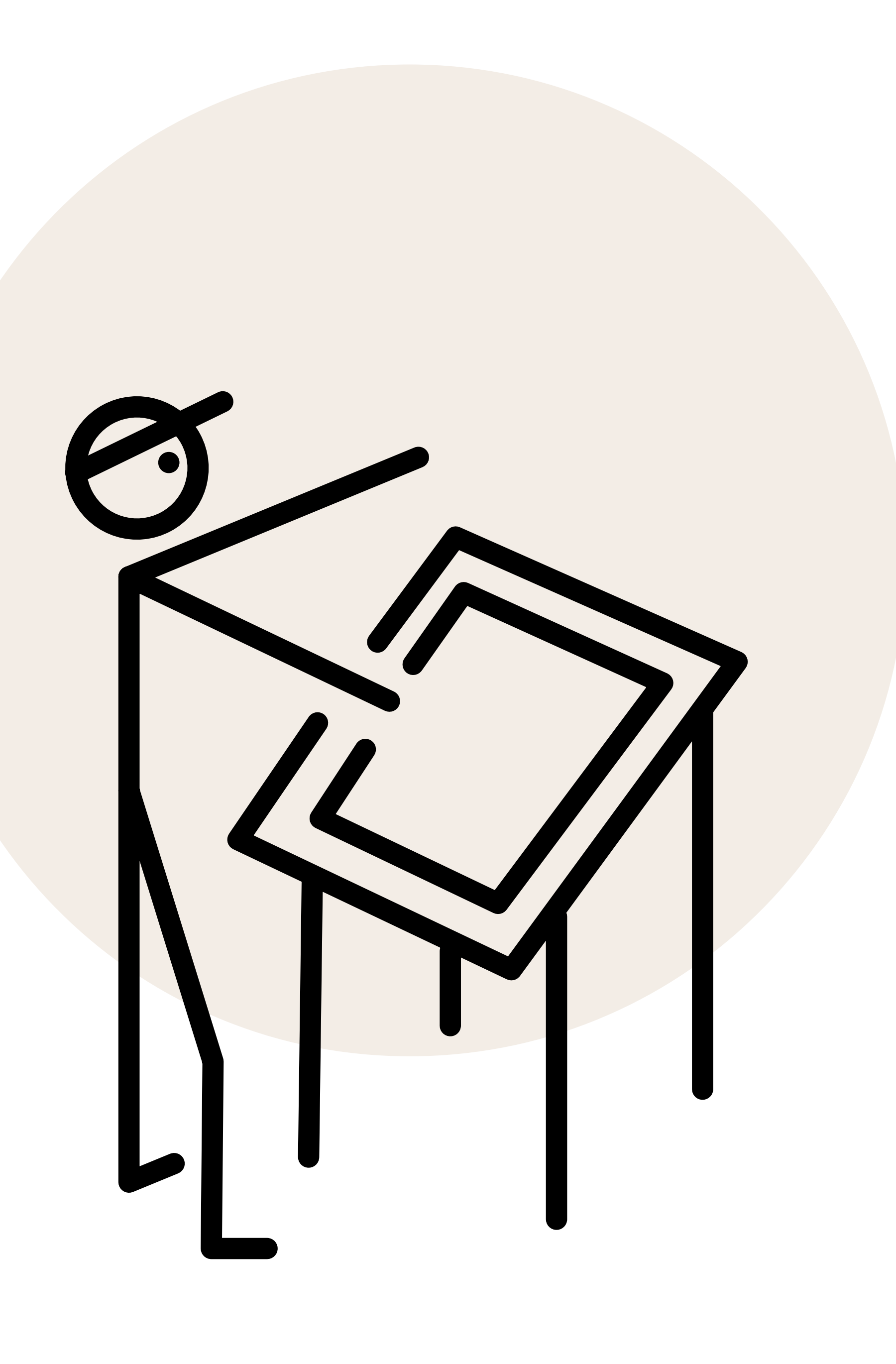
Recomendaciones a seguir en casos extremos 17

Calendario de Mantenciones 18

Garantías en su departamento 21

Servicio Post -Venta 22

Cuadro de Garantías 23



INTRODUCCIÓN

INMOBILIARIA DIGUA S.A. le da la más cordial bienvenida a su departamento, el cual cumple con la comodidad, seguridad, excelente calidad de materiales de construcción, ubicación y plusvalía.

INMOBILIARIA DIGUA S.A. está comprometida con usted y su familia, y es por eso que estamos en un constante plan de perfeccionar la calidad de los departamentos y con esto mejorar la calidad de vida de sus usuarios. Entre otras mejoras se encuentra este Manual del Propietario, que tiene el propósito de que usted conozca su departamento y sepa realizar las mantenciones a tiempo y así prolongar su vida útil.

El objetivo principal de este manual es acompañarlo después de la adquisición de su departamento y que sirva como guía para los propietarios, para que conozcan los diversos procedimientos de mantención, los cuales le permitirán disfrutar de su departamento sin que disminuya su calidad y valor, y así hacerlo más durable para evitar desagradables consecuencias debido a un inadecuado uso y así no perder la garantía que le da Constructora Digua S.A.

Esperamos que disfrute su nuevo hogar y recuerde que el mantenimiento del departamento es de su responsabilidad.

Planos

Para obtener los planos de su edificio y departamento se debe dirigir a la Administración del Edificio. Existe copia de los siguientes proyectos:

1. Plantas de Arquitectura
2. Plantas de Electricidad de corrientes fuertes.
3. Plantas de Electricidad de corrientes débiles.
4. Plantas de Alcantarillado.
5. Plantas de Agua potable.
6. Plantas de Calefacción.
7. Sistema de Basuras.
8. Sistema de Ascensores.
9. Sistemas contra Incendio.

MUY IMPORTANTE...



¿QUÉ ES LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA?

La Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria señala que usted y sus vecinos además de ser propietarios de sus viviendas, son copropietarios de los bienes comunes del condominio, tales como, escaleras, los terrenos que rodean el primer piso, los accesos o jardines, áreas de esparcimiento. Todos pueden usar estos bienes y a la vez, todos deben resolver sobre su cuidado y mantención.
Le Recomendamos que junto con este manual, lea el Reglamento de Copropiedad de su comunidad.

¿CUÁL ES EL PERÍODO DE GARANTÍA DE UN DEPARTAMENTO?

Desde que su departamento cuenta con recepción municipal, existen plazos para hacer efectivas las responsabilidades en caso de fallas o defectos que afecten a las edificaciones, que pueden ser de **10 años** (cuando afectan a la estructura), **5 años** (cuando afectan a los elementos constructivos o de instalaciones) o **3 años** (cuando afectan las terminaciones o de acabado). Todo conforme a la ley nº 20.016 que introdujo modificaciones a la ley General de Urbanismo y Construcciones.

¿QUIÉN RESPONDE POR LA CALIDAD DE UN DEPARTAMENTO NUEVO?

El propietario primer vendedor de una construcción, en su caso Constructora Digua S.A.; será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR LAS FALLAS DE CONSTRUCCIÓN?

Los proyectistas de Constructora Digua S.A.; Serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. Sin perjuicio de lo establecido en el nº 3 del artículo 2003 del código civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas. Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

¿A QUIÉN ESTA DIRIGIDO ESTE MANUAL?

A todos los habitantes del departamento y al personal de servicio. Se recomienda que cada uno de ellos lo lea cuidadosamente, para que se informe sobre el correcto uso de los elementos e instalaciones que esta provisto su departamento y edificio.

¿QUÉ SON LAS MANTENCIONES PERIÓDICAS?

Son todas aquellas que se realizan en forma preventiva cada cierto periodo de tiempo o temporadas. Su fin es evitar y/o mitigar el deterioro del la propiedad, prolongar la vida útil de los elementos del departamento, evitar accidentes y desperfectos por falta de revisiones.

¿QUÉ SUCEDE SI NO REALIZAMOS MANTENCIONES PERIÓDICAS?

Se produce un deterioro acumulativo del departamento que puede generar fallas en los sistemas, peligros de accidentes. Esto conlleva a un desmedro estético, disminuyendo su valor y calidad de bien durable.

ESPACIOS COMUNES...

Su departamento está inserto en un condominio en donde existen diversos elementos, que también requieren mantenimiento y/o atención.

Le agradecemos se remita al reglamento de copropiedad para aclarar cada uno de los temas relacionados con los espacios comunes. De existir dudas, debe plantearlas en la asamblea de copropietarios.



MANTENCIONES

Mantenciones de elementos interiores

Los **revestimientos de pisos** más habituales en el interior de su vivienda son los siguientes:

- Cerámicos
- Alfombras
- Piso flotante

CERÁMICOS

Las cerámicas se instalan en cocinas, baños y terrazas en su vivienda y tienen como fin proteger las zonas de mayor humedad, o zonas denominadas húmedas.

Mantenimiento:

- Utilice agua o ceras especiales para pisos cerámicos.
- Utilice paños o mopas limpias de uso exclusivo.

Precauciones:

- Si utiliza desinfectantes, enjuague bien con agua limpia, para evitar que se empañe el piso.
- No utilice desincrustantes, o abrasivos que puedan dañar o desgastar el fragüe o el brillo del cerámico.
- Evite golpes y contacto con objetos rígidos o duros que pueden saltar la superficie.
- No utilice agua en forma excesiva, puede dañar muebles, puertas, guardapolvos u otros elementos que no son aptos para la limpieza húmeda. Además puede causar daños a los demás vecinos.

Información Adicional:

El fragüe es un sellador diseñado para rellenar e impermeabilizar las juntas producidas entre las palmetas de cerámicos. Contiene fungicida que elimina la formación de hongos. No obstante lo anterior, el fragüe se instala en un canal cóncavo entre 2 palmetas consecutivas, esto hace que esté propenso a acumular polvo y residuos de la limpieza del piso.



ALFOMBRAS

Las alfombras instaladas en dormitorios son de pelo cortado. Como todo tipo de alfombra se debe extremar su cuidado, para aumentar su durabilidad.

Mantenimiento:

- Utilizar aspiradora convencional diariamente.
- Remover inmediatamente las manchas.
- Según su uso, cada 2 años, lavar la alfombra con equipo y personal especializado.

Precauciones:

- Cuide de no arrojar objetos de ninguna naturaleza al piso.
- Si se ha deshilachado, no tire la hilacha, córtela o péguela con pegamento transparente a base de tolueno.
- Si desea trasladar muebles, levántelos y no los arrastre por ningún motivo. No olvide que la ubicación prolongada de muebles en un lugar puede dañar la alfombra en forma permanente.

Información Adicional:

Existen en el mercado diversos tipos de desinfectantes y odorizantes, que pueden ser utilizados en sus alfombras al inicio de la temporada de invierno. Revise atentamente las instrucciones del fabricante, en lo concerniente a su uso y los solventes que los componen. Prefiera productos amigables con la naturaleza.

¿Sabía Ud. Que:?

Las alfombras se fabrican con anchos determinados. Por esto, al alfombrar los recintos es necesario realizar uniones.

PISO FLOTANTE

Mantenimiento:

- Diariamente limpiar en seco, con un escobillón fino, especial para pisos de madera, o bien aspirar, para eliminar el polvo y partículas superficiales.
- Cada 4-6 meses el piso se puede limpiar en húmedo, con productos específicos para pisos flotantes fotolaminados, siga atentamente las instrucciones del fabricante.

Precauciones:

- Proteja su piso cubriendo las patas de muebles con felpa.
- Cuide de no humedecer el piso por ningún motivo, si el piso se moja accidentalmente, secar inmediatamente la acumulación de líquido con un paño.
- Evite concentraciones de peso en apoyos hacia el piso, esto puede producir hundimientos o hendiduras.
- El tránsito con zapatos sucios o húmedos, puede dañar irreparablemente el piso.
- No utilice virutilla ni aplique productos con amoníaco.

Información adicional

Su piso es flotante, esto significa que no está pegado a la losa de hormigón, y que se puede sentir los pasos al caminar como si sonara “hueco”. Esta situación es absolutamente normal en este tipo de pisos.

MANTENCIONES

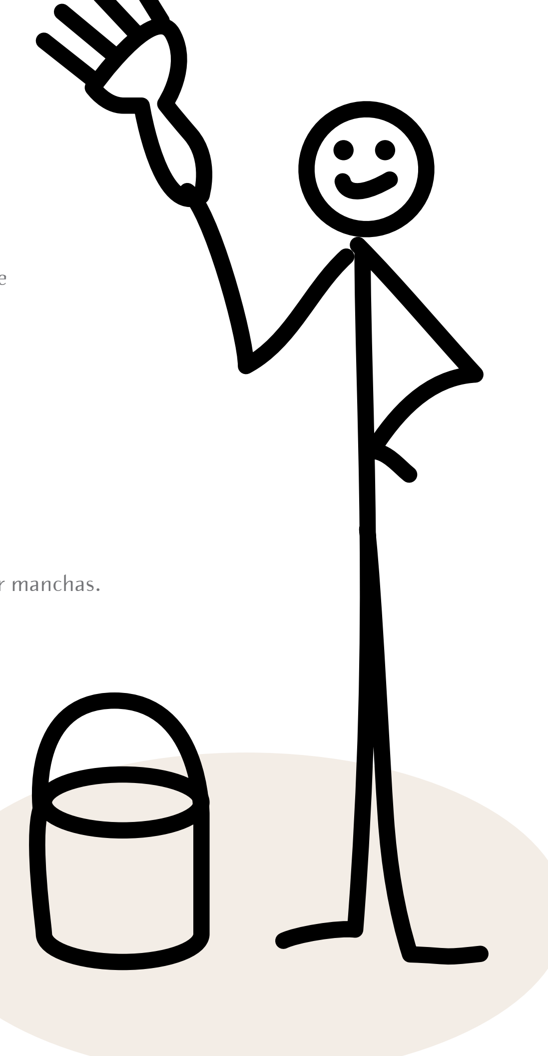
Mantenciones de elementos interiores

Los **revestimientos** más habituales en el interior de su vivienda son los siguientes:

- Papeles murales
- Pinturas
- Cerámica de muro

PAPELES MURALES

Los muros y tabiques de su departamento están enyesados y revestidos con papeles murales.



Mantenimiento:

- Limpie con un paño húmedo con agua, las manchas y seque inmediatamente.
- Si se producen desprendimientos, péguelos con cola fría.

Precauciones:

- Cuide de no golpear con objetos punzantes los muros.
- No utilice ningún tipo de detergente o solvente para limpiar manchas.
- No pinte el papel, las pinturas utilizan solventes que lo pueden despegar parcialmente.
- Detrás de Cuadros u otros objetos pegados al papel se puede producir decoloración.
- Lea más adelante sobre la condensación.

PINTURAS

Los cielos y puertas de su departamento están terminados con pinturas y Losalin grano respectivamente. Éstas, aparte de entregar la terminación a los elementos les brindan protección.

Mantenimiento:

- Las pinturas interiores deben repintarse según su uso y decoloración, para los cielos es recomendable aplicar pinturas del tipo látex.
- Las manchas se pueden limpiar con un paño humedecido con agua sin solventes. No utilice humedad en exceso que puede englobar la pintura.
- Los rayones se pueden eliminar parcialmente con goma de borrar.

Advertencia:

Los cielos cambian de color, en forma independiente en cada recinto, por efecto de la humedad. Ventile adecuadamente y siga las instrucciones que se detallan mas adelante para disminuir la humedad del aire al interior del departamento.

¿Sabía Ud. Que:?

La aparición de fisuras de muros o tabiques es normal en los primeros 2 a 3 años de construido el Edificio. Éstas resquebrajaduras, que no deben superar lo 0.5mm, se pueden clasificar de esta manera como normales, y son principalmente producto del comportamiento de los materiales empleados en la construcción, su asentamiento y pérdida de humedad. Se producen generalmente como resultado de la disminución de volumen por el fraguado de hormigones y morteros, que es causa del proceso químico normal de estos materiales. Otro tipo de fisura, es la producida por dilatación de materiales de distinta composición, y por lo tanto distinto comportamiento mecánico, como el encuentro de tabiques y cielos con muros estructurales.

CERÁMICA DE MURO

Las cerámicas son el revestimiento utilizado en los baños y cocinas, deben limpiarse según las mismas prescripciones que las cerámicas de pisos.

Mantenimiento:

- En cocinas, revise atentamente los sellos de las cerámicas con las cubiertas de muebles. Estos sellos se pueden reponer con siliconas con fungicida.
- En baños, revise atentamente los sellos de espejos y vanitorios.
- Reponga el fragüe en las esquinas o encuentros de muro periódicamente.

Información adicional

Si desea colgar algún objeto (cuadro, espejo...) en las paredes deben tomarse las debidas precauciones para no dañar las canalizaciones interiores de las paredes. Se evitará la colocación de elementos de peso excesivo que puedan producir daños en los muros. Para las fijaciones a muros de hormigón y/o hormigón celular se debe emplear taladros y tarugos adecuados.

Puertas y ventanas

Las puertas y ventanas son parte de la envolvente del departamento y cumplen un rol fundamental como elemento aislante al exterior. Por su condición de elementos móviles presentan una dificultad extra al estar expuestos a un constante uso por parte de los ocupantes. Los componentes de las puertas y ventanas requieren permanente atención y cuidado.

- Puertas
- Ventanas

PUERTAS

Mantenimiento:

- La pintura y/o barnices de puertas debe mantenerse periódicamente.
- Las bisagras y cerraduras deben mantenerse con lubricantes en base a aceites, estos presentan mayor durabilidad.
- Los elementos de quincallería deben limpiarse con paños húmedos no abrasivos.

Precauciones:

- Evite limpiar con excesiva agua los vidrios de puertas, la humedad excesiva puede entrar al interior de la misma.
- No utilice líquidos abrasivos en la limpieza de quincallerías.
- Cuide de no lubricar en exceso, puede ocasionar manchas por chorreo.
- Resguarde la integridad de la puerta, no de golpes fuertes al cerrar y evite los cierres bruscos instalando cuñas de goma.

VENTANAS

Mantenimiento:

- Limpie los vidrios regularmente, la acumulación de polvo puede rayarlos.
- Los marcos de aluminio deben limpiarse con paños húmedos no abrasivos.
- Limpie minuciosamente rieles, favorecerá el funcionamiento de la ventana.
- Lubrique los elementos de cierre periódicamente.
- Revise anualmente los sellos exteriores de silicona en todos los marcos de ventana.

Precauciones:

- Cuide de no golpear las ventanas al cerrarlas, favorecerá la conservación de los sellos, cierres, herrajes y/o sistema rodante.
- Observe detenidamente los orificios de la pieza inferior del marco de sus ventanas, tienen perforaciones que permiten la salida de humedad al exterior, cuide de no obstruirlos.
- Evite pisar o aplastar los rieles al transitar, sufren deformaciones.
- Aunque sea muy liviano, no apoye ningún objeto en los vidrios o marcos.
- Al abrir las ventanas correderas, hágalo desde la cerradura. Si lo hace del marco puede soltar el sello de los vidrios.

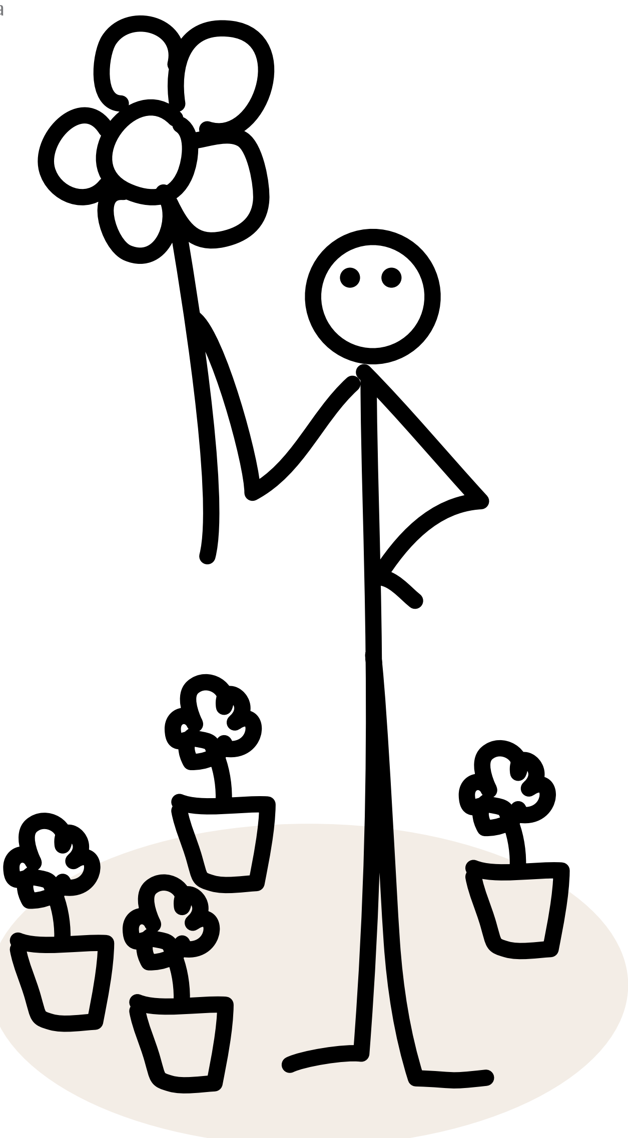
MANTENCIONES

Mantenciones de exteriores

TERRAZA

Los elementos presentes en la terraza requieren de una mínima mantención, tenga presente lo siguiente:

- Limpie su terraza con agua sin detergentes ni cloros, recuerde que el agua escurre hacia pisos inferiores.
- Revise periódicamente que los desagües de la terraza no estén obstruidos.
- La pintura de los pasamanos se deteriora con los agentes climáticos, restáurela periódicamente.



INSTALACIONES

Las instalaciones son muy importantes en el funcionamiento de su departamento, cuide de los aspectos mencionados a continuación.

CORRIENTES DÉBILES

Los departamentos incluyen canalizaciones para sistemas de teléfono y TV cable con una distribución de acuerdo a los planos de proyecto. En caso que desee, debe contratar los servicios y la habilitación con una empresa especializada. Las canalizaciones están enlauchadas, no corte o retire los alambres, deje que la empresa contratista lo haga.
Le recomendamos presentar previamente a la empresa contratista los planos de distribución de ductos, para que se conozcan los avances de los ductos en el interior del Edificio.

INSTALACIONES SANITARIAS

Las instalaciones sanitarias corresponden al conjunto compuesto por la red de agua potable, la red de alcantarillado y artefactos sanitarios con sus respectivos sellos y griferías.

Es muy importante revisar periódicamente los sellos de tinas, lavamanos, receptáculo y WC, para detectar si existe algún tipo de filtración, rotura, despegue, perforación u otro para reemplazarlo por otra silicona de igual o mejor calidad. Se sugiere silicona con fungicida.

Además se deben revisar el estado de las griferías y cambiar las partes que estén en mal estado, ya sea por desgaste o por obstrucción. Esta ocurre algunas veces en forma natural debido a la acumulación de minerales presentes en el agua potable y esta es la causante de goteras y filtraciones.

Cada vez que detecte filtración o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla.

En el caso que la grifería esté suelta gire la tuerca que la fija al artefacto por la parte inferior. Esta debe quedar fija sin necesidad de apretarla excesivamente. Luego asegúrese que la alimentación haya quedado correctamente colocada para evitar filtraciones o goteras.

No limpie con productos corrosivos, solventes, alcohol o paños abrasivos la zona cromada de la grifería, las cubiertas de mármol y el acero inoxidable, ya que esto podría causar deterioro en el acabado.

Además, no deje objetos apoyados en las cubiertas de mármol, acero inoxidable o post-formados, generalmente se producen manchas imposibles de eliminar; por ningún motivo planche sobre éstos.

La red de agua potable y alcantarillado aunque no son visibles a simple vista tienen mucha importancia, ya que de no funcionar, el departamento no otorgaría las condiciones necesarias para su uso. Es por esto que es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC, lavatorios, tinas, etc. como por ejemplo algodón, papeles higiénicos, pañales desechables, toallas higiénicas, pelos, entre otros.

También hay que evitar eliminar grasas por el lavaplatos, ya que al solidificarse puede obstruir la red.

Si Ud. tiene dudas de filtraciones de agua en el interior de su departamento, cierre todas las llaves y observe que el medidor no funcione.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Dentro de su departamento y próximo a la puerta de salida, se sitúa un tablero eléctrico en el cual se concentran los dispositivos de protección y de maniobra de los circuitos eléctricos de la instalación.

La instalación eléctrica es segura, ya que cuenta con dispositivos de protección que actúan en el momento en que se produce una falla (cortocircuito, sobrecarga o falla de aislación) en algún punto del circuito. De esta forma se evita tanto el riesgo para las personas de sufrir "accidentes eléctricos", como el sobrecalentamiento de los conductores y equipos eléctricos, previniendo así, el daño en el material y posibles causas de incendio.

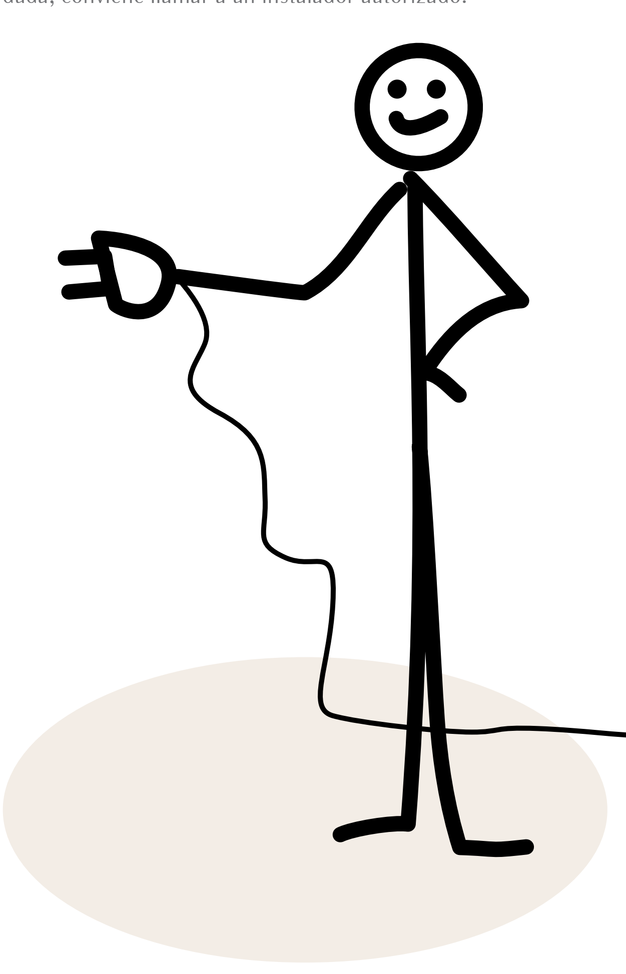
Es importante conectar cada aparato al enchufe adecuado. Siempre conviene apagar los interruptores de los electrodomésticos antes de desenchufarlos. Cuando un electrodoméstico esté en uso, no se debe tocar con las manos mojadas ni descalzo. Si se va a limpiar por dentro es imprescindible desenchufarlo.

Una norma general es que no se deben conectar muchos electrodomésticos en el mismo enchufe, puesto que pueden provocar un consumo elevado en una toma que no lo resista, pudiendo accionar el interruptor de protección.
También es conveniente no desenchufar los aparatos tirando del cable, si no tomar la zapata con la mano, evitando así dañar la conexión.

En las proximidades de duchas, bañeras, fregaderos, etc. no puede haber aparatos eléctricos, tomas, interruptores ni puntos de luz. Está legislada una distancia mínima de un metro. Evite acercar aparatos eléctricos a lugares con agua, ni toque aparatos eléctricos con los pies o manos mojadas o húmedas. Asegúrese de que los enchufes encajan bien en las tomas; si no es así, cámbielos. Un enchufe que baila puede causar la formación de arco eléctrico que al desprender mucho calor puede quemar la base. No se deben colgar lámparas directamente de los cables.

Desconecte la instalación (accionando el TDA) en el caso de ausencias prolongadas. Si deja algún aparato funcionando, es recomendable no desconectar todo el tablero eléctrico o TDA, pero sí los automáticos correspondientes a los otros circuitos.

No es conveniente que los usuarios efectúen modificaciones en la red eléctrica y, en el caso de hacer alguna pequeña reparación, conviene desconectar el interruptor de entrada. En cualquier caso, ante cualquier anomalía o duda, conviene llamar a un instalador autorizado.



INSTALACIONES

INSTALACIÓN DE GAS

Su departamento está provisto de gas licuado para estanques residenciales, con un suministro continuo de gas. Las consultas sobre el servicio debe dirigirlas directamente a su proveedor de gas licuado.

Cualquier trabajo de mantención o reparación, debe ser realizado y declarado estrictamente por instaladores autorizados.

CALEFACCIÓN

La utilización de su sistema de calefacción central, favorece el secado de su departamento y disminuye la acumulación de humedad al interior. Su Departamento esta provisto del sistema de calefacción que se describe a continuación.

Radiadores:

Este sistema esta compuesto por placas murales que son las que transfieren el calor al ambiente, el aire en los recintos se mueve por convección natural, normalmente se deja una placa por recinto.

Las medidas de cada radiador van a variar de un recinto a otro en función de la potencia térmica que se requiera disipar.
Las matrices de distribución son, ejecutadas en Polietileno Reticulado.

En invierno verificar en el tablero eléctrico que los interruptores de la caldera, bomba de calefacción y bomba de agua caliente sanitaria, estén en posición “ON”. Además, se deberá verificar que los termostatos se encuentren a la temperatura deseada y en verano verificar en el tablero eléctrico que los interruptores de la caldera y bomba de agua caliente sanitaria se encuentren en posición “ON”, y que el interruptor de la bomba de calefacción se encuentre en posición “OFF”. Además, se deberá verificar que los termostatos se encuentren en posición de apagado.

Si los radiadores de su sistema de calefacción no calientan bien o emiten ruidos extraños, de seguro deben tener burbujas de aire atrapadas en su interior y la fricción producida al paso del líquido, los hace sonar. Es importante purgar los radiadores e ir rellenando la instalación pues, si no se saca ese aire, el sistema no calentará bien.

Los radiadores no deben cubrirse con ropa o con otros objetos, principalmente por dos razones: bajaría la producción de calor de los mismos y podrían causar un incendio.
Es responsabilidad del propietario realizar las mantenciones de la caldera, por lo menos 1 vez al año.

Información Adicional:

La CONDENSACIÓN en el interior de un departamento, es una situación normal, se produce por la acumulación de moléculas de agua en las zonas frías del departamento. Por lo dañina que puede resultar la condensación (hongos, englobamiento de pinturas o papeles, etc.), es recomendable tomar las siguientes medidas:

- Utilice adecuadamente su sistema de calefacción, no utilice otros sistemas de calefacción.
- Ventile diariamente todos los recintos.
- Después de cada ducha caliente ventile el baño.
- Al utilizar la cocina mantenga la puerta cerrada.
- No obstruya las celosías.
- Evite secar ropa al interior del departamento.
- No ubique muebles pegados a las paredes, se favorece la formación de hongos.
- Mueva periódicamente las cortinas, evite que estén en contacto con la pared. La cámara de aire entre éstas y la pared favorece la formación de hongos.
- Seque los vidrios a primera hora de la mañana.
- Si se humedecen los papeles murales séquelos inmediatamente.
- No riegue en exceso las plantas de interior.



RECOMENDACIONES A SEGUIR EN CASOS EXTREMOS

INCENDIO

En caso de incendio debe actuar con rapidez y decisión, manteniendo la calma y sin olvidar una serie de reglas importantes:

- Reúna a todos los ocupantes de la vivienda. Envuelva a los niños en mantas húmedas y salga inmediatamente, manténganse todos juntos.

- Abra cualquier puerta con cuidado, manteniendo apartado el rostro. Antes de abrir examine la parte superior de la puerta. Si nota calor o ve salir humo, no la abra.

- Al abandonar el departamento cierre todas las puertas, esto evitará corrientes de aire que aviven las llamas.

- No utilice los ascensores.

- Si esta atrapado y no puede abandonar el departamento, cierre la puerta de la habitación en la que se encuentre, cubriendo las rendijas con ropa o mantas, preferiblemente húmedas. Si hay mucho humo, tápese la boca y la nariz con un paño húmedo y diríjase a la ventana, ábrala ligeramente para recibir aire fresco. Grite y extienda una sabana en petición de auxilio.

- Recuerde que el humo es menos denso que el aire y por lo tanto tiende a subir. Existirá una reserva de oxigeno a ras de suelo, camine agachado para aprovecharla.

- Si el fuego es de pequeñas dimensiones utilice los sistemas de protección contra incendio que posee el edificio y de el aviso correspondiente.

- Si escucha una explosión, tírese al suelo y proteja la nuca con las manos. Generalmente será necesario esperar unos segundos a que desaparezca la nube de polvo formada para ver con claridad.

INUNDACIÓN

- Corte la corriente para evitar cortocircuitos.
- Corte la llave general de agua desde el medidor.
- Contacte a la empresa de servicios sanitarios.
- Contacte al Administrador del Edificio.

TERREMOTO

- Corte la corriente para evitar cortocircuitos.
- Muévase siempre pegado a las paredes.
- Observe permanentemente cualquier peligro de derrumbamiento.
- No utilice los ascensores.

ATRAPAMIENTO EN ASCENSORES

Como se ha mencionado anteriormente, no es conveniente el uso de los ascensores en ninguno de los casos anteriores.

En caso de atrapamiento, guarde siempre la calma, de aviso por el citófono interno y haga funcionar la alarma.
Para mayor conocimiento del sistema contacte al administrador del Edificio.



MANTENCIONES PREVENTIVAS

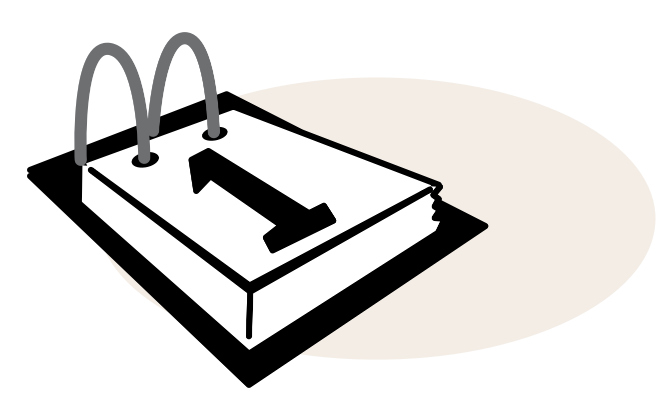
El mantenimiento abarca un conjunto de operaciones y cuidados necesarios para su departamento con el fin de que funcione adecuadamente. Esto va desde la limpieza de su hogar hasta los trabajos más complejos como reposiciones y reparaciones menores. Sea constante en las mantenciones y así disfrutará por muchos años su hogar en excelentes condiciones.

A continuación se presenta un calendario de mantenimientos a modo de guía, esperamos lo considere y siga nuestras recomendaciones.

CALENDARIO DE MANTENIMIENTOS

COCINA						
MANTENCIÓN	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.
MES	6	12	18	24	30	36
Mantención eléctrica de horno						
Mantención cocina						
Mantención eléctrica de campana						
Mantención de caldera						
Limpieza de celosias						
En muebles, lubricación de rieles de cajones						
Sellos de muebles						
En puertas, reapriete de bisagras, topes y tiradores						
Revisar sellos en marcos de madera y aluminio						
Pintar puertas y cielos						
Revisar oxigenador (rejilla por donde sale el agua)						
Revisar goma para agua fría y fibra para agua caliente						
Limpiar lámparas y luminaria						
Lubricar bisagras y cerraduras						

Ventilar todos los días, ya que la cocina es un lugar donde se concentra mucha humedad por la cocción de alimentos, ésta se concentra en los muros, cielos, pisos y ventanas.



BAÑOS

MANTENCIÓN	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.
MES	6	12	18	24	30	36
Revisión fitting y cambio de flapper						
Revisión, apriete de griferías y ajuste de flexibles						
Reapriete de fijación de tapas de WC						
Limpieza de celosías						
En muebles de baño, lubricación de rieles de cajones						
Revisión y reapriete de bisagras y tiradores de muebles						
Revisión de topes de puertas						
Reponer sellos de artefactos sanitarios						
Refraguado de cerámica piso						
Reemplazo del sello con silicona fungicida en los bordes de la tina, lavamanos y muebles.						
Pintar puertas y cielos						
Revisar oxigenador (rejilla por donde sale el agua)						
Revisar goma para agua fría y fibra para agua caliente						
Limpiar lámparas y luminaria						
Lubricar bisagras y cerraduras						

Ventilar todos los días, ya que el baño es un lugar donde se concentra mucha humedad por efecto del vapor de agua al ducharse, ésta se concentra en los muros, cielos, pisos y ventanas.

DORMITORIOS

MANTENCIÓN	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.
MES	6	12	18	24	30	36
Sellos de ventanas						
En closet, lubricación de rieles de cajones						
Reapriete de topes, cerraduras y bisagras de puertas						
Reposición de sellos de ventanas						
Lavado de alfombras						
Revisión de pegado de cubrejuntas de piso						
Pintura de muros, molduras y puertas						
Revisión de molduras (pilastras, guardapolvo, cornisa, etc.)						
Limpiar lámparas y luminaria						
Lubricar bisagras y cerraduras						

Ventilar todos los días, ya que se produce condensación, ésta se concentra en los muros, cielos, pisos y ventanas. Evitar calefacción que libere agua al ambiente, como estufas a kerosene, y/o gas.

MANTENCIONES PREVENTIVAS

CALENDARIO DE MANTENIMIENTOS

LIVING - COMEDOR

MANTENCIÓN	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.
MES	6	12	18	24	30	36
Protección y brillo a piso flotante						
Sellos de ventanas						
Renovación de pinturas de muros, molduras y puertas						
Revisión de molduras (pilastras, guardapolvo, cornisa, etc.)						
Reposición de sellos de ventanas						
Reapriete de topes, cerraduras y bisagras de puertas						
Limpiar lámparas y luminaria						
Lubricar bisagras y cerraduras						

ZONAS DE CIRCULACIÓN

MANTENCIÓN	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.
MES	6	12	18	24	30	36
Lavado de alfombras						
Protección y brillo a piso flotantes						
Renovación de pinturas de muros, molduras, cielos y puertas						
Revisión de molduras (pilastras, guardapolvo, cornisa, etc.)						
Reponer sellos de ventanas						
Reapriete de topes, cerraduras y bisagras de puertas						
Limpiar lámparas y luminaria						
Lubricar bisagras y cerraduras						

EXTERIORES

MANTENCIÓN	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.	1º sem.	2º sem.
MES	6	12	18	24	30	36
Renovación de pinturas pasamanos						
Fragüe de pavimento cerámico						
Revision de desagües						

GARANTÍAS DE SU DEPARTAMENTO

Las garantías de una vivienda de Constructora Digua comienzan en el momento en que se empieza a construir un Edificio y luego cuando usted se convierte en propietario de un departamento. Las garantías a las que está sometido su departamento comprenden la etapa de diseño, construcción y post-venta.

GARANTÍAS DE CONSTRUCCIÓN

- **Excelente Diseño.**
  Constructora Digua S.A. selecciona los estudios de arquitectura de primera línea con innovadores materiales de construcción. Los planos de los Edificios son realizados por prestigiosos profesionales para garantizar un excelente diseño que tenga en cuenta criterios estéticos y funcionales.

- **Sólidos criterios constructivos.**
  La construcción se realiza de acuerdo con las más altas exigencias de calidad. Un Organismo de Control Técnico efectúa rigurosos cálculos estructurales, realiza pruebas de calidad de los materiales empleados y controla la ejecución de la obra.

- **Control de calidad.**
  Todos los proyectos, desde el primer momento, pasan por un exhaustivo programa de control de calidad. Este programa abarca desde el diseño de los espacios y la estructura, la calidad de los materiales y acabados hasta el control de todo el proceso constructivo.

- **Control de acabados de obra.**
  Una vez finalizadas las obras y antes de la entrega, un profesional de nuestro Departamento hará una minuciosa revisión del departamento para comprobar todos los detalles. Si detectara alguna anomalía o desperfecto se corrige inmediatamente.

GARANTÍAS

Todos los departamentos tienen las siguientes garantías:

- Garantía de **10 años** cuando afectan a la estructura del edificio.
- Garantía **5 años** cuando afectan a los elementos constructivos o de instalaciones.
- Garantía **3 años** cuando afectan las terminaciones o acabado.

Estas garantías se hacen válidas en el caso de ocurrir cualquier desperfecto en su departamento, en el tiempo antes mencionado, siempre y cuando se cumpla con los mantenimientos correspondientes. Estas reparaciones serán gestionadas por nuestro Departamento de Post – Venta.



SERVICIO DE POST VENTA

Estamos junto a usted hasta después de la entrega de su departamento. Un edificio pasa severos controles antes de su entrega. Aún así, a veces puede aparecer algún inconveniente. El Departamento Post - Venta de Constructora Digua S.A. pone todo un equipo a su disposición para ayudarle a resolver cualquier incidencia que pudiera presentarse.

Nuestra labor consiste en coordinar todas las tareas necesarias de reparación y le ayudamos a buscar las soluciones más rápidas y eficaces siempre que usted y su familia realice las mantenciones adecuadas en el tiempo correspondiente.

Constructora Digua S.A. no se hará responsable por defectos o fallas que se presentan en las instalaciones y/o materiales, producto de modificaciones efectuadas por usted y/o terceros, posteriores a la entrega del departamento.

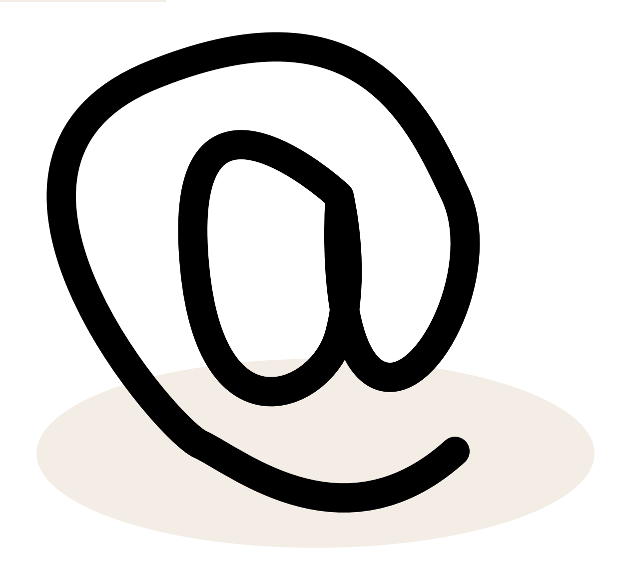
Para reclamos o sugerencias le agradeceríamos enviar un mail a **digua@digua.cl** con el siguiente formato:

Nombre: ____________________
RUT: ____________________
Casa: ____________________
Proyecto: ____________________
Ciudad: ____________________
Fecha: ____________________
Reclamos y/o Sugerencias: ____________________
____
____
____
____

Debe tener presente que el descuido en la mantención de rutina, anulará la garantía que se establece en el cuadro tiempos de garantías.

Es recomendable cuando usted haga ampliaciones o modificaciones interiores consultar previamente a un profesional calificado, ya que de otra forma se obtendrán malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de ordenanza municipal.

Constructora Digua S.A. no se hará responsable por defectos o fallas que se presentan en las instalaciones y/o materiales, producto de modificaciones efectuadas por usted y/o terceros posteriores a la entrega.



CUADRO DE GARANTÍAS

DESCRIPCIÓN	3 años	5 años	10 años
FALLAS EN TERMINACIONES			
PINTURAS PAPELES EN GENERAL			
REVESTIMIENTOS CERÁMICOS DE PISO Y MURO			
PISO FLOTANTE			
ALFOMBRAS			
PUERTAS			
VENTANAS			
QUINCALLERÍA			
CERRAJERÍA			
GRIFERÍAS			
ARTEFACTOS SANITARIOS			
MUEBLES			
FALLAS EN ELEM. CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES			
INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD			
INSTALACIONES DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO			
INSTALACIONES GAS			
INSTALACIONES CALEFACCIÓN			
MUROS			
TABIQUES			
RADIER			
FALLAS ESTRUCTURALES			
FUNDACIONES			
ESTRUCTURA HORMIGÓN ARMADO			
ESTRUCTURA DE TECHUMBRE			

IMPORTANTE...

Los artículos que vienen incorporados al departamento como cocina encimera, campana, horno eléctrico, caldera, serán garantizados mediante el traspaso de la garantía original del fabricante, es decir, junto con este manual se entregarán los manuales, garantías, piezas y partes de cada uno de estos artículos.

SEÑOR PROPIETARIO

Inmobiliaria Digua S.A. desea que este Manual responda a sus necesidades. Si usted tiene cualquier sugerencia o información que desea aclarar, por favor hágala llegar al mail **digua@digua.cl**

El departamento de Post – Venta de Digua es el encargado de revisar periódicamente sus sugerencias, agregando sus comentarios al archivo de modificaciones para las modificaciones y próximas ediciones.

Esperamos haberlo ayudado.

Disfrute su hogar y gracias por confiar en nosotros.

Construcción y Venta

Inmobiliaria Constructora Digua S.A.
1 Norte 801, of. 507, Talca. • Teléfono: 22 6825 - Fax: 22 2268 • digua@digua.cl

